

Alver Kommune
v/byggesak
Postboks 4
5918 Frekhaug

Knarvik, 23.03.2022

Søknad om løyve/rammeløyve for bustad 8, område BB5 gbnr 137/185, Kubbaleitet

Det er tidlegare gjeve løyve til planering av området BB5 (SAK 21/5391)
Det er nyleg gjort mindre planending av området (SAK 20/7604,) tiltaket er utforma i samsvar med denne endringa.

Kort om bygget.

Bygget inneheld 16 bueiningar fordelt over 4 plan. I tillegg er det garasjekjellar (plan 0) med 24 p-plassar. Boder er i hovudsak lagt til plan 1, då det ikkje er plass til desse i parkeringskjellar. Bueiningane er av ulik storleik, ca m²: 53 (2) ,60 (6) ,66 (2) og 93 (6) Dei 3 øvste etasjane er identiske.

Utforming.

Bygget er utforma i same stil som dei andre 5 blokkbygga i feltet, med store vindaugsflater i hovudfasade mot sør/vest, gode balkongar med skjerma avstand. Funkisstil med låg takvinkel. Bygga har bærande konstruksjonar i betong, men fasade i kebony vedlikehaldsvennleg trekledning som har ein dempa fargenyanse. Plassering og storleik i samsvar med reguleringsplan og illustrasjonsplan.

Tilkomst

Hovudtilkomst til bygget er planlagt gjennom parkeringskjellar.
Felleleikeplassar f_L7 og F_L9 skal og opparbeidast før bruksløyve. f_L7 lyt ha gangtilkomst frå veg o_V5 og trapp til f_V7. Vi planlegg tilkomst både til BB5 og BB4 frå dette gangsystemet.

Nabodialog gbnr 137/773 i høve utforming

Det er næraste nabo på gbnr 137/773 som får størst *belastning* i høve dette tiltaket. Vi har difor hatt dialog med dei og gjort tiltak for å dempe verknaden av bygget. Parkeringskjellar er trekt ca 2,4m frå nabogrense (byggegrense=pkjellar=i nabogrense). Bygget er trekt ca 5,8m frå grense (byggegrense=4m). Bygget er senka ca 0,4 m. Det er ikkje balkongar på gavlvegg mot nabo. I tillegg er det avtala at vi skal ha dialog kring innsynstiltak på vår og deira eigedom for å dempe innsyn ytterlegare.

Det er etter utsendt nabovarsel ikkje kome merknad frå gbnr 137/773.

Nabomerknad frå gbnr 137/178

Det er kome nabomerknad frå eigar av fritidsbustad på gbnr 137/178. Dei har hatt tilsvarende merknader frå før (SAK 21/5391), vedk planering av tomten BB5 (og andre saker).

VISJON:

HEILSKAP
OG KVALITET

Osterfjordv. 124
5914 Isdalstø

Org.nr :
982 231 345

epost: post@reigstadbygg.no

heimeside: www.reigstadbygg.no

Dagleg leiar:
Geir Reigstad:
92 60 82 35
geir@reigstadbygg.no

Bygg

Fagleg leiar:
Håkon Reigstad
92 50 82 36
hakon@reigstadbygg.no

Fagleg leiar
byggesak og
prosjektering:
Kjell Reigstad
97 74 79 64
kjell@reigstadbygg.no

Teikning
Prosjektering,
Byggesak
Nybygg
Tilbygg
Bustad
Garasjar
Hytter

Entreprenør

Fagleg leiar
Rolf Reigstad
90 03 97 61
rolf@reigstadbygg.no

Graving,
Boring
Sprenging
Transport
Støyping
Natursteins
Muring
Uteareal
Grøntareal

Vi skreiv då attende med presisering/rettleiing i høve byggereglane i reguleringsplanen for BB5, dei to byggegrensene og elles avstandsreglar i pbl §29-4, desse vert likevel gjentatt som merknad her.

Kommunen skreiv i si handsaming om lag det same som oss og med presisering at:
Reguleringsplanen skal leggst til grunn for behandling av søknadar om tiltak innanfor det regulerte området. Dersom det omsøkte tiltaket er i tråd med gjeldande reguleringsplan, skal tiltaket godkjennast.

Elles vil vi merke som kommunen gjorde at eigedomen ikkje grenser direkte mot BB5, at vår bygg ligg ca 35 m *bakom* fritidsbustaden.

Merknaden går i hovudsak på:

Tiltaket er for stort, for høgt, for nært nabo, ikkje i samsvar med avstandskrav i PBL §29-4 og krev dispensasjon frå avstandskrav, krav om illustrasjonsplan over uteopphaldsareal, krav om soldigram, avbøtande tiltak i høve innsyn på naboeigedomar.

Våre kommentarar.

Nabo på gbnr 137/178 har ein fritidsbustad som ligg ca 35 m frå vårt bygg, med avstand til eigedomsgrense ca 26m. Når merknadskrivar omtalar avstand til nabo, er dette ikkje i høve *sin* eigedom, og det kan sjå ut som om fleire av merknadane omhandlar merknadsskrivar sitt syn på tiltaket i høve andre naboar sine eigedomar.

Tiltaket si storleik og utforming er i samsvar med reguleringsplanen.

Bygget kan ha inntil 16 einingar, det kan vere i 4 etasjar med tillegg av parkeringskjellar, der det skal vere minst 24 parkeringsplassar. Maksimal byggehøgde er sett til + 36.5 moh. Utnyttingsgrad er 50% BYA.

Avstand til nabo.

Det er avsett 2 ulike byggegrenser på BB5, slik også for dei andre områda innan planen. Ei grense for parkeringskjellar ei til bygget. Som tidlegare nemnd er vi godt utanfor begge desse grensene.

PBL§29-4

Vi og kommunen har i tidlegare sak skreve tilbake til merknadshaldar at heile avsnitt 2 under PBL §29-4 gjeld. *Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.*

I denne saka er det bestemt i plan etter kapittel 12 (Reguleringsplan) at bygningen kan ha avstand til nabogrense etter gjeven byggegrense. Vidare er det også sett maksimal byggehøgde som vi held oss under.

Illustrasjonsplan

Vi er litt usikker på kva som er meint med eigen illustrasjonsplan over uteområda, om det her er tenkt internt på tomta BB5 eller for dei nærliggande området f_L9 og evtnt f_L7. Vi kan ikkje sjå at utforming av uteareal på BB5 vil ha påverknad på eigedomen gbnr137/178 i det heile.

Soldiagram.

Vi kan ikkje sjå at bygget vil påvirke solforholda til gbnr 137/178 i det heile.

Avbøtande tiltak innsyn

Vi har som nemnd hatt god dialog med næraste nabo på gbnr 137/773 og gjort tilpassing av bygg for å dempe verknadane noko. Vidare skal vi undervegs og sjå på ulike tiltak på både vår og deira eigedom, slik at ulempe med innsyn kan reduserast.

Når det gjeld nabo på gbnr 137/178 ligg denne eigedomen lengre vekk (26/35m) og med hovudfasade mot sjø. Utanom potensielt innsyn frå vår eigedom er ulempene små (vi tek ikkje sol eller utsikt) Det vil i samband med etablering av gangveg o_GV2 etablerast innsynsgjerde frå gangvegen mot gbnr 137/178. Dette gjerde vil gje noko demping av innsyn også frå BB5. Vi er elles som alltid opne for framlegg frå naboane om det er andre (fornuftige) tiltak som kan dempe ulempene frå utbygginga.

Tiltaket er i samsvar med plan. Vi ber om at nabomerknaden ikkje vert teke til følge.



Med vennleg helsing
For Reigstad Bygg og Eigedom as

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kjell-A. Reigstad'.

Kjell-A. Reigstad
Ansvarleg søkjar